Nieuwegein

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Nieuwegein.

Nr. 148724

27 oktober

2016

Kennisgeving ter inzage legging ex artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening - gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Bedrijvenpark Het Klooster

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein maken bekend dat de gemeenteraad in haar vergadering van 22 september 2016 het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Het Klooster"– **NL.IM-RO.0356.BPKL2016HER001-VA03**met bijbehorende stukken gewijzigd heeft vastgesteld.

Wijzigingen :

I.naar aanleiding van de **zienswijze** zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

A. Toelichting:

1. De laatste zin van de 1e alinea van het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Bouwregels" is aangepast in: *"Als algemenegebruiksregel geldt dat 5% onbebouwd en onverhard dient te zijn".*
2. Het genoemde percentage van het hoogteaccent in de 2e alinea van het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Bouwregels" is opgehoogd naar 25%.
3. Onder het subkopje "Bedrijventerrein (Artikel 4), Afwijken van de gebruiksregels" van paragraaf 5.3 "Toelichting op de gehanteerde bestemmingen" is de onderstaande tekst toegevoegd:

"In het tweede lid is bepaald dat bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan. Dit is alleen toegestaan in het entreegebied ter plaatse van de aandu i ding 'gemengd'. Daarbij dient aangetoond te worden dat er een aantoonbaar tekort is aan vestigingsmog e lijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen en er in regionaal verband geen alternatieve vest i gingsmogelijkheden zijn. Tevens dient elders een detailhandelbestemming te worden opgeheven en mag er per saldo geen m2 worden toegevoegd. In de komende planperiode is de verwachting dat een aantal verouderde bedrijventerreinen in de gemee n te Nieuwegein, waaronder Herenstraat- Kruyderlaan en De Wiers Zuid, zal transformeren naar een g e mengd woonmilieu. Op deze terreinen zijn in de huidige situatie ook detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen aanwezig. De verwachting is dat de aanwezige bedrijven verplaatst gaan worden. Om deze m o gelijke verplaatsing te faciliteren is daarom de genoemde regeling opgenomen voor het entreegebied. B e langrijke overweging hierbij is dat de gemeente op dit moment bezig is met een proces dat leidt tot een nieuwe winkelvisie Nieuwegein. Op dit moment is dan nog niet duidelijk wat de behoefte zal zijn aan d e tailhandel in volumineuze goederen voor het entreegebied. Om deze mogelijkheid niet gelijk uit te sluiten is gekozen voor het opnemen van de afwijkingsregeling.".

B. Regels:

1. Artikel 4.1 onder g "detailhandel in volumineuze goederen" is geheel geschrapt.
2. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 18 m de volgende tekst toegevoegd: "*met dien verstande dat ter plaatse van deaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkingtot 16 meter', afwijking tot ten hoogste 16 m istoegestaan".*
3. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 24 m is een sub a ingevoegd met de volgende tekst*: "a. ter plaatse van de aanduiding 'specifiekebouwaanduiding - geen afwijking bouwhoogtemogelijk', geen afwijking van de bouwhoogte istoegestaan".*
4. In artikel 4.3.1 onder a is in de tabel onder "Afwijking mogelijk tot ten hoogste" bij 24 m het gegeven percentage waar een hoogte accent tot een maximum van 40 m is toegestaan opgehoogd naar 25%.
5. In artikel 4.3.1 onder b4 is aan de zin toegevoegd *"..., de Beatrixsluis en de Nieuwe Hollandse Waterlinie"*.
6. Er is een nieuw artikel 4.5.2 ingevoegd. Dit artikel luidt als volgt:*"4.5.2 Afwijken voor het toestaan van detailhandel in volumineuze goederen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 4.1 om detailhandel in volumineuze goederen toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' met inachtneming van de volgende regels:

a. aangetoond wordt dat er een aantoonbaar tekort is aan vestigingsmogelijkheden voor detailhandel in volumineuze goederen en er in regionaal verband geen alternatieve vestigingsmogelijkheden zijn;

b. de nieuwvestiging maakt deel uit van een herstructureringsplan waarbij elders een detailhandelb e stemming wordt opgeheven en er per saldo geen m ^{2} worden toegevoegd ".

C. Verbeelding:

1. De specifieke bouwaanduiding - hoogteaccent is voor beide westelijk gelegen kavels van het entreegebied geschrapt.
2. Voor de noordwestelijk gelegen kavel van het entreegebied is de maximale bouwhoogte deels verlaagd naar 8 m.
3. Voor de zuidwestelijk gelegen kavel van het entreegebied is de "specifieke bouwaanduiding – geen afwijking bouwhoogte mogelijk", deels opgenomen.
4. Voor de kavels gelegen ten zuiden van het Kazernedok is de maximale bouwhoogte deels verhoogd naar 12 m en is daar de "specifiek bouwaanduiding – afwijking tot 16 meter" opgenomen.
5. De bestemming "Groen" is opgenomen ter plaatste van de rietzone langs de Klare Lijn ten noorden van de Schalkwijkse Wetering. Tevens is de functieaanduiding "specifieke vorm van water – rietoever op flauw talud" aan deze bestemming toegevoegd en hebben de koppen van de twee insteekwegen ook deze bestemming en functieaanduiding gekregen.
6. De bestemming "Groen" is opgenomen voor de kop van de insteekweg Vestingdok. Voor de insteekweg 2^{e} Regimentsdok is deze groenbestemming iets smaller gemaakt, zodat deze bestemming niet over de bestemming "Bedrijventerrein" heen gaat. Voor beide koppen van genoemde insteekwegen is de functieaanduiding "specifieke vorm van water – rietoever op flauw talud" aan deze bestemming toegevoegd.
   I. de volgende **ambtshalve** wijzigingen zijn aangebracht:

A. Toelichting:

1.In paragraaf 3.4.3 is de tekst onder het kopje "Waterschapsbeleid" vervangen *(opmerking HDSR).* De tekst luidt nu als volgt: *"WaterschapsbeleidWaterkoers 2016-2021Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden heeft haar ambities en langetermijnvisie vastgelegd in het waterbeheerplan Waterkoers 2016–2021 (http://www.waterschaponline.nl/hdsr/). De Waterkoers is een koersdocument om te sturen op hoofdlijnen met als overkoepelende doel Samen werken aan een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. In de Waterkoers wordt op een niet-planmatige manier over het waterschapswerk gesproken. Waterschapswerk is hierbij breder dan enkel beheer van water.*

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achte r grond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden samen met de ruimtelijke ordening aan b e scherming tegen overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van ruimtelijke adaptatie (Deltabeslissing, www.ruimtelijkeadaptatie.nl):

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;

- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

Het minimale uitgangspunt voor planontwikkelingen is dat het plan hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel geen gevolgen voor de waterveiligheid, het grond- en oppervlaktewater en de w a terkwaliteit en ecologie. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Ruimtelijke adaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland r e kening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer ove r een zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering mer k baar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is in 2015 vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabesli s sing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en

marktpartijen zijn daar s a men verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- *De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;*
- *Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.*

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te kri j gen".

B. Regels:

1. In artikel 4.2.2 is een nieuw lid b toegevoegd dat als volgt luidt: *"in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van erfafscheidingen voor devoorgevel van het bedrijfsgebouw ten hoogste 2 m indien de afstand van de voorgevel van hetbedrijfsgebouw tot de bestemmingsgrens meer dan 5 m bedraagt".*
2. In artikel 4.2.2 onder c (voorheen b) is het woord *"elders"* toegevoegd.
3. Artikel 4.4 onder b is aangepast in *"ten minste 5% van het bouwperceel dient onbebouwd en onverhard te zijn".*

C. Verbeelding:

1. In deelgebied 5 heeft een primaire watergang, gelegen evenwijdig aan het Lekkanaal de bestemming "Water" gekregen. *(opmerking van HDSR)*
2. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is verbreed rondom de Schalkwijkse Wetering. Tevens is deze dubbelbestemming rondom de toekomstige ligging van de Schalkwijkse Wetering opgenomen. *(opmerking van HDSR)*
3. De dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering is ter hoogte van de Beatrixsluis naar het zuiden toe uitgebreid tot aan de vernattingszone en ten zuiden van de Achterweg tot aan de sloot. *(opmerking HDSR)*
4. De inkeping van het bouwvlak van het bedrijfsperceel gelegen ten noorden van het Vestingdok is "rechtgetrokken".
5. Aan het gebied rond de plofsluis is nog de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 toegevoegd.

In dit bestemmingsplan is het Tracébesluit die is genomen voor de realisering van de 3e Sluiskolk bij de Prinses Beatrixsluis, meegenomen. Bedrijvenpark Het Klooster is gelegen in het inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW). Daarom zijn hierover met de provincie, in verband met de voordracht voor nominatie tot UNESCO Werelderfgoed, afspraken gemaakt die in dit bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan verwerkt zijn. Tenslotte is in het bestemmingsplan voor de bedrijven meer flexibiliteit in de verkaveling geregeld. In het beeldkwaliteitsplan is de ruimtelijke kwaliteit op ambitieniveau beschreven, waarmee de gewenste uitstraling is vastgelegd.

Het bestemmingsplan is vanaf 28 oktober 2016 te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of analoog in te zien bij de receptiebalie op de eerste etage van het Stadshuis aan het Stadsplein 1 te Nieuwegein.

Tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan door:

- belanghebbenden die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest zijn zienswijze kenbaar te maken;
- een belanghebbende tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht *(dit is dus alleen voor bovenvermelde wijzigingen).*

beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. De beroepstermijn start op de dag nadat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd en bedraagt 6 weken.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

a. de naam en het adres van de indiener;
b. de dagtekening;
c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
d. de gronden van het beroep (de motivering).

Als binnen bovenvermelde termijn geen beroep wordt ingesteld, verkrijgt het bestemmingsplan onherroepelijke status.

Tevens kan door diegene die beroep heeft ingesteld, binnen de beroepstermijn, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Wanneer binnen de beroepstermijn, een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij voornoemde Afdeling, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Nieuwegein, 27 oktober 2016

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein.